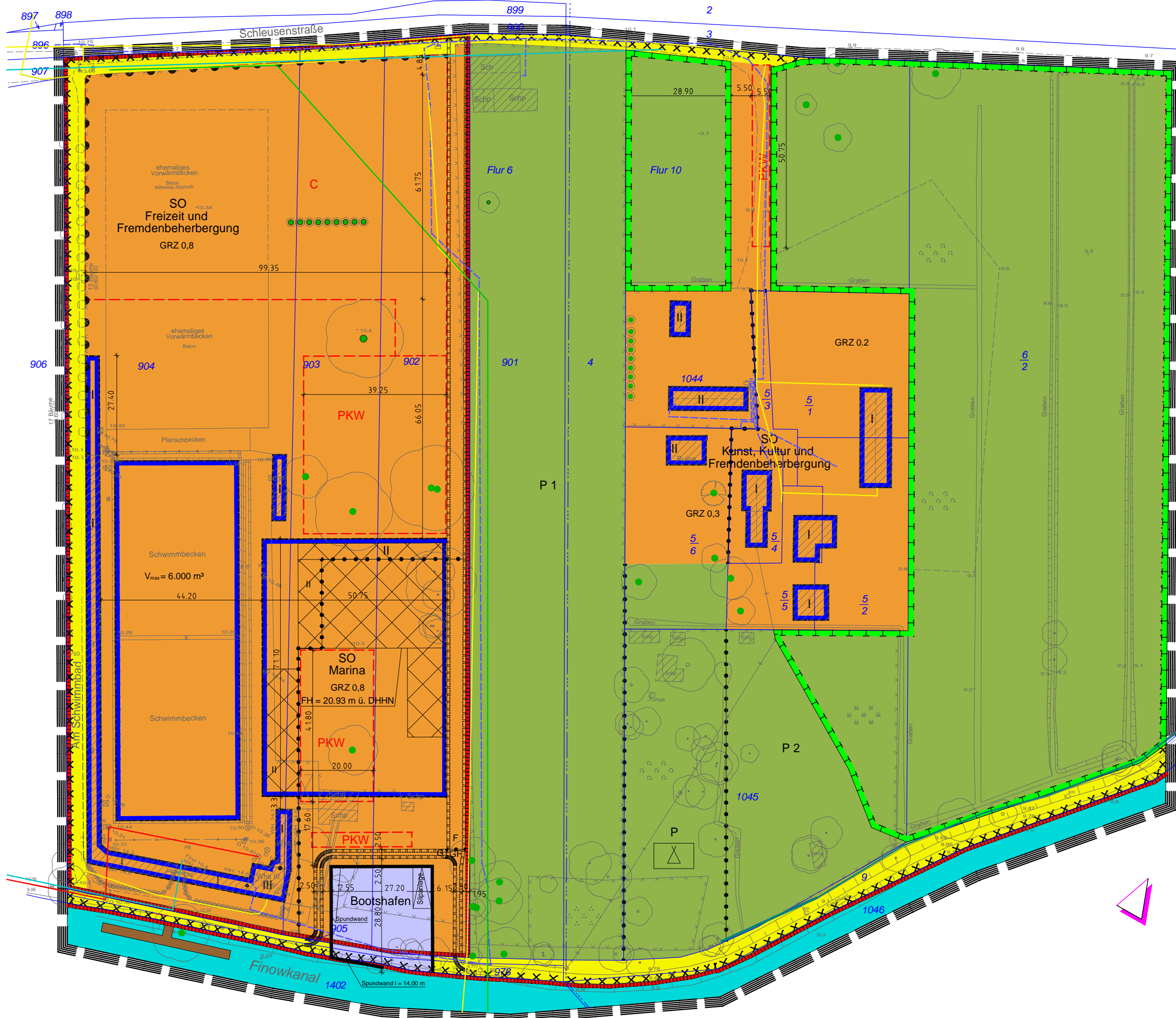


TEIL A: PLANZEICHNUNG



LEGENDE

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauNVO)	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (Bestimmungen der Maßnahmen erfolgt im städtebaulichen Vertrag vom ... 2013)
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO)	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (Bestimmungen der Maßnahmen erfolgt im städtebaulichen Vertrag vom ... 2013)	Baumerhalt
Sondergebiet (i. V. m. Textl. Festsetzung 1.1, 1.2 und 1.3)	SONSTIGE PLANZEICHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 21 und 22 BauGB; § 16 Abs. 5 BauNVO)	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze Zweckbestimmung:
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 Abs. 2, 17 und 21 BauNVO)	Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen	Pkw
GRZ 0,8 Grundflächenzahl (i. V. m. Textl. Festsetzung 2)	G: Geh- und Radweg (Treidelweg) zu Gunsten der Allgemeinheit	C
I Max. Geschossigkeit	F: Fahrrecht zu Gunsten des WSA für Fahrzeuge bis 3,5 t	
FH = max. Firsthöhe in m ü. DHHN	GF: Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und des WSA für Fahrzeuge bis 3,5 t	
V _{max} = max. Beckenvolumen		
BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
Baugrenzen	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (Bestimmungen der Maßnahmen erfolgt im städtebaulichen Vertrag vom ... 2013)	
WASSERFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	Pkw	
Wasserfläche für Bootshafen	C	
GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)		
P1/2 Private Grünflächen (i. V. m. Textl. Festsetzung 1.5 und 1.6)		
mit Zweckbestimmung: Zeltplatz (i. V. m. Textl. Festsetzung 1.4)		
VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt		

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	PLANUNTERLAGE
Bundeswasserstrasse Finowkanal	Vorhandene Bebauung
Denkmalbereich Städtische Badeanstalt, bestehend aus: Haupteingang mit Kassen- und anderen Nebenräumen, Umkleidekabinen, Wohnhaus des Bademeisters, Maschinenhaus, Schwimmbecken und Freigelände	Vorhandene Wege
Boden-/Baudenkmal Finowkanal zwischen Zerpenschleuse und Liepe sowie die damit verbundenen wasserbaulichen Anlagen	Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
öffentliche Verkehrsfläche	9,2 Geländehöhe vorhanden
Altlastverdachtsfläche	Böschung
Elektro (unterirdisch)	Schacht
Gas (unterirdisch)	Zaun vorhanden
Schmutzwasserdruckleitung (unterirdisch)	
Schmutzwasser (unterirdisch)	
Trinkwasser (unterirdisch)	
Gewässer II. Ordnung Binnengraben 76	

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER
geplante Steganlage, für die ein gesondertes Genehmigungsverfahren durchzuführen ist
Geplante Neubauten
Spundwand

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 15 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 1 BauNVO)

- 1.1 Die im Sinne des § 11 Abs. 1 BauNVO festgesetzte Sonderbaufläche SO „Marina“ dient vorwiegend der Unterbringung von wassersportbezogenen Betrieben und Anlagen, die dem Störgrad eines Mischgebietes entsprechen. Zulässig sind:
- (1) Anlagen zum Betrieb eines Bootshafens
 - (2) Betriebe zur Reparatur und Wartung von Booten
 - (3) Anlagen zur Lagerung von Booten
 - (4) dazugehörige Nebenanlagen, wie Slipanlage und Stellplätze für Bootseigner, Verkauf von Bootszubehör und Ersatzteilen
- 1.2 Das Sondergebiet mit der Bezeichnung „Freizeit und Fremdenbeherbergung“ dient dem ferienmäßigen Abstellen von Wohnmobilen und zur Fremdenbeherbergung. Zulässig sind:
- (1) Caravans (Wohnwagen) von 3,50 bis 8,50 m Aufbauhöhe, die ortsveränderlich und zum Straßenverkehr zugelassen sind
 - (2) Motorcaravans (Reisemobile, Wohnmobile, Campingbusse) die als motorisierte Fahrzeuge leicht ortsveränderlich sind
 - (3) Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes (Duschen, WC, etc.)
 - (4) Freibad mit dazugehörigen Anlagen, wie Umkleide und Liegewiese
 - (5) Schank- und Speisewirtschaft
 - (6) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - (7) Eine Wohnung für Betriebs- und Aufsichtspersonal
 - (8) Ein Einzelhandelsbetrieb mit max. 50 m² Verkaufsfläche mit einem nahversorgungsrelevantem Kernsortiment gem. Absatz (9).
 - (9) Zu den zulässigen nahversorgungsrelevanten Sortimenten zählen nur:

Bezeichnung gem. WZ 2008	Sortiment
47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren
47.61	Bücher
47.62.1	Zeitschriften und Zeitungen
47.75	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel Drogerieartikel (i. S. 52.33.2 WZ 2003)
47.78.9 (tlw.)	Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Kerzen

(10) In Ergänzung des nahversorgungsrelevanten Kernsortiments dürfen auf maximal 10 % der Verkaufsfläche als Randsortiment Badeartikel, Badetextilien und Spielzeug angeboten werden.

- 1.3 Das Sondergebiet „Kunst, Kultur und Beherbergung“ dient vorwiegend der Unterbringung von Werkstätten von Künstlern, deren Wohnungen und zur Fremdenbeherbergung. Zulässig sind:
- (1) Ateliers, Werkstätten und zugehörige Werkverkaufs- und Ausstellungsflächen
 - (2) Wohnungen der im Sondergebiet künstlerisch Schaffenden.
 - (3) Ausstellungsräume
 - (4) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- 1.4 Auf der als Private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Zeltplatz“ bestimmten Fläche sind folgende Nutzungen und Anlagen zulässig:
- (1) Eine Höchstanzahl von 20 Zelten
 - (2) Sanitäre Anlagen zur Versorgung des Zeltplatzes
 - (3) Kleineräumiger Aktivspielplatz
- 1.5 Auf der als Private Grünfläche 1 bestimmten Fläche ist zwischen dem Zeltplatz und der Marina ein Verbindungsweg zulässig.
- 1.6 Auf der als Private Grünfläche 2 bestimmten Fläche ist Kleintierhaltung und die Haltung von max. 2 Minischafen, 2 Minischweinen und 1 Alpaka zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Im Sondergebiet „Marina“ ist eine Überschreitung der GRZ bis 1,0, mit Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, zulässig.

3. Grünfestsetzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

Im Sondergebiet „Freizeit und Fremdenbeherbergung“ sind entlang der Schleusenstraße Bäume und Sträucher als Sichtschutzpflanzung und zur Durchgrünung der großflächigen Stellplatzbereiche anzupflanzen. Es sind mindestens 10 einheimische Hochstämme mit 14 bis 16 cm StU und 50 einheimische Sträucher mit 100 bis 150 cm Höhe zu pflanzen. Fertigstellungs- und dreijährige Entwicklungspflege sind abzusichern. Abgänge an Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) m. W. v. 21. Juni 2013

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S.1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58)

Artikel 1 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01. März 2010 zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21. Februar 2013 (BGBl. I S. 95)

Artikel 1 zum Gesetz zur Bereinigung des Brandenburgischen Naturschutzrechts vom 21. Januar 2013; Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, Nr. 3)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08 [Nr. 14] S. 226) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10 [Nr. 39])

KOMPENSATIONSMASZNAHMEN DIE NUR IM STÄDTEBAULICHEN VERTRAG GEREGLT SIND

Die nachfolgenden Kompensationsmaßnahmen beziehen sich auf die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft und resultieren aus der Umweltprüfung. Siehe Umweltbericht Abbildung 3.

Nr.	Maßnahme
A 1	Beräumung der Grünflächen entlang des Finowkanals von den als Wochenendbebauung benutzten Baulichkeiten, von Müll aller Art und von Kleingartenabfällen. Die Flächen sind zu beräumen und ihrer Funktion als Grünfläche entsprechend Planzeichnung zu zuführen.
A 2	Beräumung der Feuchtwiesen und von Schilf dominierten Grünlandbrachen entlang der Schleusenstraße von Müll aller Art, insbesondere von Bauschutt und Kleingartenabfällen. Die geräumten Flächen sind so abzugrenzen, dass das wilde Parken entlang der Schleusenstraße verhindert werden kann.
A 3	Erhalt und Pflege der von Schilf dominierten Grünlandbrachen feuchter Standorte geschützt nach § 32 BbgNatSchG. • Erhalt der naturnahen Gräben, naturschutzgerechte Unterhaltung • sporadische Mahd
A 4	Auf einem ca. 15 m breiten Streifen nördlich des Treidelweges sind im Anschluss an den Vorwald feuchter Standorte Weiden und Pappeln zu pflanzen in Form von Heistern und Steckhölzern. Die Fläche ist für 5 Jahre einzuzäunen und danach als Ablenkutter für den Biber frei zu geben. Die Anlage und Bepflanzung der Fläche sind mit der UNB des LK Barnim abzustimmen. Der Gewässerrandstreifen für die Bewirtschaftung von Graben 76 (Gewässer II. Ordnung) durch den WBV „Finowfließ“ Bernau ist freizuhalten.
E 1	Erhalt und Pflege der Feuchtwiesen nährstoffreicher Standorte, geschützt nach § 32 BbgNatSchG. • Ein- bis zweischürige Mahd nicht vor dem 15. Juni • Verzicht auf Biozid- und Düngereinsatz • Erhalt der naturnahen Gräben, naturschutzgerechte Unterhaltung
E 2	Erhalt des Vorwaldes feuchter Standorte durch Schutz der natürlichen Eigendynamik und Entwicklung zum Bruchwald